

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

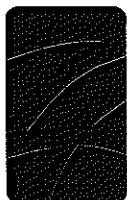
**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de

Mallabiako Industrialdea, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. De acuerdo con la Disposición Transitoria cuarta del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio precedente. En la Nota 2.e) de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente en el citado ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de los criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.*

Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 10 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. *En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.*

4. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida de los registros contables de la Sociedad.*

ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.
(Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-0455)



Fdo.: Felipe Gorostegi Iturrioz
(SOCIO)

Donostia-San Sebastián, a 23 de marzo de 2009.



MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 (Euros)

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		118.160	PATRIMONIO NETO		3.148.264
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>8.712</u>	Fondos Propios	9	3.148.264
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		8.712	<u>Capital</u>		<u>3.305.500</u>
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>		<u>1.219</u>	<u>Reservas</u>		<u>312.928</u>
Créditos a terceros		1.219	Reserva legal y estatutarias		16.462
<u>Activos por impuesto diferido</u>	11	<u>108.229</u>	Otras reservas		296.466
			<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>		<u>(494.700)</u>
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		(494.700)
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>24.536</u>
ACTIVO CORRIENTE		11.761.257	PASIVO NO CORRIENTE		8.574.886
<u>Existencias</u>	6	<u>9.462.921</u>	<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>35.966</u>
Terrenos urbanizados		257.653	Otros pasivos financieros		35.966
Obras en curso		9.016.683	<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>8.538.920</u>
Edificios construidos		188.585			
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>2.198.981</u>	PASIVO CORRIENTE		156.267
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	7,8	1.779.127	<u>Deudas a corto plazo</u>		<u>(505)</u>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	7,8	178.893	Otros pasivos financieros		(505)
Personal		1.125	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>156.772</u>
Activos por impuesto corriente	11	46.977	Proveedores	10	126.845
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	192.859	Proveedores, empresas del grupo	10,13	6.941
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>99.355</u>	Acreedores varios		74
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	22.912
TOTAL ACTIVO		11.879.417	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.879.417



MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2008
(Euros)

	Nota	2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		<u>177.418</u>
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	<u>(177.418)</u>
Obras y servicios realizados por terceros		(177.418)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		<u>18.948</u>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		18.948
- <u>Gastos de personal</u>	12	<u>(60.597)</u>
Sueldos, salarios y asimilados		(45.081)
Cargas sociales		(15.516)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	<u>(48.951)</u>
Servicios exteriores		(48.052)
Tributos		(899)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		<u>(1.132)</u>
- <u>Otros resultados</u>		<u>(5.142)</u>
RESULTADO DE EXPLOTACION		(96.874)
- <u>Ingresos financieros</u>		<u>545.203</u>
Incorporación al activo de gastos financieros		414.251
De terceros		130.952
- <u>Gastos financieros</u>		<u>(414.251)</u>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(414.251)
RESULTADO FINANCIERO		130.952
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		34.078
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		<u>(9.542)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		24.536



MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Nota	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		24.536
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		24.536
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		---
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		24.536

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	3.305.500	121.084	(208.341)	(286.359)	2.931.884
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	191.844	---	---	191.844
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	3.305.500	312.928	(208.341)	(286.359)	3.123.728
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	24.536	24.536
Operaciones con socios o propietarios	---	---	(286.359)	286.359	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	(286.359)	286.359	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	3.305.500	312.928	(494.700)	24.536	3.148.264



MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008
(Euros)

	Nota	Importe
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		34.078
Ajustes al resultado		284.431
Amortización del inmovilizado (+)		1.132
Ingresos financieros (-)		(130.952)
Gastos financieros (+)		414.251
Cambios en el capital corriente		(1.547.481)
Existencias (+/-)		(591.669)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		616.992
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.572.804)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(262.559)
Pago de intereses (-)		(414.251)
Cobros de intereses (+)		130.952
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		20.740
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.491.531)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.389.561
Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.389.622
Otras deudas		(61)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		1.389.561
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(101.970)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		201.325
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		99.355



MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2008
(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 30 de noviembre de 2000.

Su objeto social consiste en estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el territorio histórico de Bizkaia, particularmente en los territorios de Mallabia, Ermua y Zaldibar, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo. Su domicilio social se encuentra ubicado en Mallabia (Bizkaia).

Mallabiako Industrialdea, S.A. está incluida dentro del programa Industrialdeak, que tiene por objeto garantizar que en el ámbito de su actuación se disponga de una oferta de edificios industriales para el desarrollo de su tejido industrial, liderando la implantación de los más avanzados conceptos de infraestructura industrial. Este objetivo general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación o de inadecuadas instalaciones por razón de su desarrollo, así como facilitar a las mismas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable, mediante adecuadas fórmulas de financiación.

En el ejercicio 2006 finalizó la actuación acometida en el polígono Solozábal en Zaldibar que ha consistido en la edificación de pabellones industriales así como de parcelas urbanizadas. Por otra parte, desde el ejercicio 2006 se está acometiendo una nueva actuación en el polígono industrial de Goitondo en Mallabia.

La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRILUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 29 de febrero de 2008 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2007 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.



NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta general de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

b) Principios contables aplicados

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.



d) **Comparación de la información**

Las presentes cuentas anuales son las primeras que los Administradores elaboran de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, siendo el 1 de enero de 2008 la fecha de inicio del primer período presentado bajo la nueva normativa contable. Esta fecha es la que denominamos fecha de transición a las nuevas normas contable.

De conformidad con la Disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto, a los efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas.

e) **Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

La nueva normativa contable aprobada ha supuesto la introducción de determinados cambios en las políticas y criterios contables, la necesidad de elaboración de nuevos estados financieros (estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo), así como una nueva forma de presentación del balance y cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales incluidos en el balance de situación a la fecha de transición de acuerdo con los principios de contabilidad vigentes en el ejercicio precedente.

A continuación se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias que contienen las cuentas anuales del ejercicio 2007, aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2007
(Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	10.890.553	A) Fondos propios	2.931.884
III. Inmovilizaciones materiales	10.888.209	I. Capital suscrito	3.305.500
Inmovilizado para arrendamiento	2.597.866	IV. Reservas	121.084
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.508	Reserva legal	16.462
Anticipos e inmovilizaciones		Otras reservas	104.622
materiales en curso	8.425.014	V. Resultados de ejercicios anteriores	(208.341)
Otro inmovilizado	793	Resultados de ejercicios anteriores	(208.341)
Amortizaciones	(145.972)	VI. Pérdidas y ganancias	(286.359)
VI. Inmovilizaciones financieras	2.344		
Otros créditos	2.344	D) Acreedores a largo plazo	7.185.264
		III. Deudas con empresas del grupo	7.149.298
		Deudas con empresas del grupo	7.149.298
		IV. Otros acreedores	35.966
		Fianzas y depósitos recibidos a largo	35.966
D) Activo circulante	934.987	E) Acreedores a corto plazo	1.708.392
III. Deudores	733.662	II. Deudas con empresas del grupo	88.016
Clientes	5.716	Deudas con empresas del grupo	88.016
Personal	1.125	IV. Acreedores comerciales	1.585.848
Administraciones públicas	726.821	Deudas por compras y prestaciones de servicios	1.585.848
VI. Tesorería	201.325	V. Otras deudas no comerciales	34.528
		Administraciones públicas	34.389
		Remuneraciones pendientes de pago	139
TOTAL ACTIVO	11.825.540	TOTAL PASIVO	11.825.540



MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio
finalizado al 31 de diciembre de 2007
(Euros)

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS		B) INGRESOS	
- <u>Transferencias de inmovilizado a existencias</u>	<u>968.113</u>	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>1.112.573</u>
- <u>Gastos de personal</u>	<u>53.856</u>	Ingresos por ventas	1.112.573
Sueldos, salarios y similares	40.362	- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>3.576</u>
Cargas sociales	13.494	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	3.576
- <u>Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado</u>	<u>133.624</u>		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>83.514</u>		
Servicios exteriores	82.626		
Tributos	888		
		I. Pérdidas de explotación	122.958
- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>178.938</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>15.537</u>
De empresas del grupo	178.938	Otros intereses	15.537
		II. Resultados financieros negativos	163.401
		III. Pérdidas de las actividades ordinarias	286.359
		V. Pérdidas antes de impuestos	286.359
		VI. Resultado del ejercicio (Pérdida)	286.359



La conciliación entre el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición a la nueva normativa contable, determinado de acuerdo con la normativa contable anterior, y el que correspondería a esa misma fecha de conformidad con la nueva normativa contable se muestra a continuación:

	Importe
Patrimonio neto según normativa contable anterior	2.931.884
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	74.073
Pasivos por Impuesto diferido	(20.740)
Activos por Impuesto diferido	138.511
Total ajustes	191.844
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	3.123.728

La explicación de los principales impactos en el patrimonio neto como consecuencia de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

* Tratamiento de las operaciones de arrendamiento financiero y reconocimiento de los ingresos de ellas derivados

De acuerdo con la normativa contable anterior, la Sociedad registraba como inmovilizado material (“Inmovilizado para arrendamiento”) el coste de adquisición de los inmuebles con destino al arrendamiento con opción de compra, siendo objeto de amortización en el plazo de duración de los contratos (9 años), de forma proporcional a la recuperación de los importes de principal financiados, reconociendo como ingresos el importe total de las cuotas de arrendamiento devengadas, que integran el principal y los intereses explícitos pactados en los contratos.

Con la entrada en vigor de la nueva normativa contable, y considerando que los inmuebles que la Sociedad promociona, en el ámbito de su actividad normal, se destinan a la venta, formalizada mediante contratos de arrendamiento financiero, el valor neto contable de los “Inmuebles para arrendamiento” a la fecha de la transición ha sido reclasificado como “Existencias” en el balance de situación.

A su vez, de acuerdo con la norma de registro y valoración 8ª contenida en el Plan General de Contabilidad, los ingresos derivados de las operaciones de arrendamiento financiero que realiza la Sociedad, en las que actúa como arrendador, han sido reconocidas como un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a realizar por el arrendatario, registrando el resultado derivado de las operaciones de arrendamiento en vigor al cierre del ejercicio.



* Registro de activos por impuestos diferidos

La Sociedad ha registrado los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores, cuya recuperación futura estima que se encuentra razonablemente asegurada.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>24.536</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	24.536
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>24.536</u>
- A Compensación de resultados negativos ejercicios anteriores	22.082
- Reserva legal	2.454

NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.



Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Mobiliario	10
- Otro inmovilizado	10

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En el ejercicio 2008 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

b) Arrendamientos

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de acuerdo del principio del devengo en el plazo del arrendamiento.



c) **Activos Financieros**

* **Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.



El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.

En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En el presente ejercicio han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia por importe de 414.251 euros.

En aquellos casos en los que por circunstancias extraordinarias la Sociedad recupera inmuebles inicialmente cedidos bajo la fórmula de contrato de arrendamiento con opción de compra, los citados inmuebles son valorados incorporando al saldo pendiente de cobro los gastos necesarios para la posesión del inmueble, con el límite de su valor de realización estimado.

e) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

* **Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión, que se registran como menores reservas.

* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.



Se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo, considerado éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

f) **Impuesto sobre beneficios**

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El Impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuya recuperación o pago está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.



g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ello.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles.

h) Transacciones entre partes vinculadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

*** Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.



Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

* **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2008 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 99.355 euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad, de forma que pueda afrontar su obligaciones de pago.

* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales actualmente pactadas, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones.

No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



NOTA 5. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales, durante 2008, han sido los siguientes:

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Otras instalaciones y mobiliario	10.508	---	---	---	10.508
- Otro inmovilizado	793	---	---	---	793
TOTAL VALOR DE COSTE	11.301	---	---	---	11.301

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Otras instalaciones y mobiliario	926	1.052	---	---	1.978
- Otro inmovilizado	531	80	---	---	611
TOTAL AMORTIZACIONES	1.457	1.132	---	---	2.589

VALOR NETO CONTABLE	9.844				8.712
---------------------	-------	--	--	--	-------

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

La Sociedad tiene suscritas las pólizas de seguros que estima necesarias como cobertura de riesgos sobre los elementos del inmovilizado.



NOTA 6. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Importe
- Terrenos urbanizados	257.653
- Obras en curso	9.016.683
- Edificios construidos	188.585
TOTAL	9.462.921

“Terrenos urbanizados” incluye el valor de las parcelas una vez urbanizadas, para su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra o de forma directa.

“Obras en curso” refleja, el coste de la actuación en el nuevo polígono de “Goitondo” que está acometiendo la Sociedad, y que al cierre del ejercicio se encuentra prácticamente finalizado. El coste de los terrenos incluido en este apartado asciende a 866 miles de euros.

“Edificios construidos” registra el coste de los que se encuentran desocupados al cierre del ejercicio.



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo. Estos contratos contemplan el pago de cuotas mensuales que incluyen el principal y los intereses devengados, determinados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	2008
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	1.779.127
- Importe total de las cuotas a cobrar	2.058.500
- Ingresos financieros no devengados	(279.373)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	172.025
- Importe total de las cuotas a cobrar	257.057
- Ingresos financieros no devengados	(85.032)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	2.315.557
- Hasta un año	257.057
- Entre uno y cinco años	1.252.642
- Más de cinco años	805.858
Inversión neta en arrendamientos financieros	1.951.152
- Hasta un año	172.025
- Entre uno y cinco años	1.010.947
- Más de cinco años	768.180

La Sociedad practica las correcciones de valor que estima necesarias con el fin de cubrir las cantidades derivadas del arrendamiento pendientes de cobro, considerando el derecho que la Sociedad tiene para la recuperación de los inmuebles en caso de impago de las cuotas.



NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle los instrumentos financieros registrados en el balance de situación, es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Créditos al Personal a largo plazo	2.344	1.219
- Activos por impuesto diferido	138.511	108.229
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	1.951.152	1.779.127
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	130.033	172.025
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.716	6.868
- Administraciones Públicas	726.821	239.836
- Créditos al Personal a corto plazo	1.125	1.125

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 550.000 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición del accionariado es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	1.685.805	51,0
- Bizkailur, S.A.	809.848	24,5
- Ayuntamiento de Mallabia	446.242	13,5
- Ayuntamiento de Ermua	264.440	8,0
- Ayuntamiento de Zaldibar	99.165	3,0
TOTAL	3.305.500	100



* **Reserva legal**

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, incluyendo los vencimientos a largo y corto plazo es la siguiente:

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.538.920	8.538.920	---
- Fianzas y depósitos a largo plazo	35.966	35.966	---
- Proveedores	126.845	---	126.845
- Proveedores, empresas del grupo	6.941	---	6.941
- Administraciones Públicas	22.912	---	22.912
- Otros	(431)	---	(431)

La evolución experimentada durante el ejercicio por estas partidas del balance de situación ha sido la siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.149.298	8.538.920
- Fianzas y depósitos a largo plazo	35.966	35.966
- Pasivos por impuesto diferido	74.072	---
- Proveedores	1.585.848	126.845
- Proveedores, empresa del grupo	88.016	6.941
- Administraciones Públicas	33.389	22.912
- Otros	(305)	(431)



El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a largo plazo que disponen de un vencimiento determinado o determinable en los próximos cinco años siguientes al cierre del ejercicio y posteriores es el siguiente:

Año	Deudas con empresas del grupo	Fianzas y depósitos
2009	---	---
2010	1.498.920	---
2011	2.000.000	---
2012	2.000.000	---
2013	2.000.000	---
Posteriores	1.040.000	35.966
TOTAL	8.538.920	35.966

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Los saldos que la Sociedad mantiene con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

	Corriente	No corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>239.836</u>	<u>108.299</u>
- Hacienda deudora por I.V.A.	192.859	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	46.977	---
- Activos por impuestos diferidos	---	108.299
<u>Saldos acreedores</u>	<u>22.912</u>	<u>---</u>
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	21.597	---
- Organismos de la Seguridad Social	1.315	---

El impuesto sobre beneficios del ejercicio ha sido determinado en base al resultado contable, que no necesariamente coincide con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable con la base imponible del ejercicio es la siguiente:



	Importe
Resultado contable	24.536
- Impuesto sobre Sociedades reflejado en contabilidad	9.542
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	74.072
- Compensación de bases imponibles negativas	(108.150)
Resultado fiscal- Base imponible	---
Cuota íntegra (28%)	---
Cuota líquida	---
Retenciones soportadas	46.977
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	46.977

La conciliación entre la cuota líquida obtenida y el gasto por el impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad es la siguiente:

	Importe
Cuota líquida	---
Variación de impuestos diferidos	9.542
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	9.542

El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-08
Activos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias permanentes</u>	<u>138.511</u>	---	<u>30.282</u>	<u>108.229</u>
Bases negativas de ejercicios anteriores	138.511	---	30.282	108.229
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>20.740</u>	---	<u>20.740</u>	---
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C	20.740	---	20.740	---



El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el futuro es el siguiente:

Año	Importe	Último año a compensar
2006	100.175	2021
2007	286.359	2022

Los pasivos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia del diferimiento en la tributación de los resultados reconocidos como reservas en el momento de la transición a la nueva normativa contable por los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes al cierre del ejercicio.

De conformidad con el Decreto Foral 206/2008 de 22 de diciembre, del Territorio Histórico de Bizkaia, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables en la base imponible correspondiente al ejercicio 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los tres últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.



NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Aprovisionamientos

	2008
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>177.418</u>
- Compras	177.418

Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>45.081</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>15.516</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	14.311
- Seguridad Social a cargo de la empresa	1.205
TOTAL	60.597

El número medio de empleados en el ejercicio es el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	0,5	---	Indefinido a media jornada
- Administrativo	---	0,5	Indefinido a media jornada

Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Importe
- Reparaciones y conservación	573
- Servicios de profesionales independientes	23.562
- Transportes	7
- Primas de seguros	8.572
- Servicios bancarios y similares	142
- Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	1.400
- Otros servicios	13.796
- Otros Tributos	899
TOTAL	48.951



El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 5.600 euros.

NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea. Al cierre del ejercicio 2008 no existen saldos a favor de la Industrialdea.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de crédito en cuenta corriente, con vencimiento último en el año 2014 con un límite conjunto de 10 millones de euros. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más 10 centésimas de punto.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo durante el ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros
- Sprilur, S.A.	Cta. Crédito	8.538.920	---	---	---	414.251
- Sprilur, S.A.	Servicios	4.613	---	---	3.977	---
- Elorrioko Industrialdea, S.A.	Servicios administración	2.326	---	---	9.570	---

Los servicios recibidos, básicamente, corresponden a los de administración prestados por la Sociedad "Elorrioko Industrialdea, S.A.", junto con los prestados por la Sociedad matriz Sprilur, S.A.



NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2008 retribuciones por 29.357 euros.

No existen anticipos, créditos ni obligaciones para pensiones a favor de los Administradores, ni miembros de la Alta Dirección.

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:



D. AITOR LOIOLA ZINKUNEGI	D. MIKEL OREGI GOÑI	D. IGNACIO VILLANUEVA MUÑOZ
Debegesa Intxaurti, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.



D. OSCAR ALBERDI SOLA	Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	D. JOSÉ IGNACIO IZURIETA MENDIETA
<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Beaz, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Ibarzaharra, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A.</p>



Dña. PILAR DOSAL PÉREZ	D. CARLOS TOTORICA IZAGUIRRE
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Bai Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Beaz, S.A. Bizkailur, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Igorreko Industrialdea, S.A. Lantik, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A.	Debegesa Fundación AIC-Automotive Intelligence Center Fundazioa Proimersa Promosa



MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2008

INTRODUCCIÓN

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 30 de noviembre de 2000 con un capital inicial de 3.305.500 euros. Se halla ubicada en Elorrio (Bizkaia) y con el objetivo social de estimular y promover la iniciativa e inversión de actividades económicas en el Territorio Histórico de Bizkaia y particularmente en los municipios de Mallabia, Ermua y Zaldibar mediante:

- La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística, así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción de suelo para actividades económicas.
- La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ha gestionado el Polígono "Goitondo Beheko Lau" en Mallabia desde el inicio con las fases de planeamiento hasta su finalización con el proceso de adjudicación de las obras de urbanización. Para esta fase de ejecución de las obras de urbanización se acordó que fuese la propia sociedad SPRILUR quien asumiera todas las responsabilidades y liderara todo el proceso urbanizador una vez analizada la capacidad presupuestaria de la sociedad Mallabiako Industrialdea.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, a lo largo del 2007, desde Mallabiako Industrialdea SA se puso en marcha el proceso de redacción y adjudicación de las obras de edificación para la ejecución de los 13.828 m² de pabellones modulares en la parcela P-3 del polígono de Mallabia. En el primer trimestre del 2.008 se finalizaron las obras de edificación del pabellón en Mallabia., iniciándose así las tareas de comercialización de pabellones en dicho ejercicio.

Otro de los polígonos que, desde Mallabiako Industrialdea, se está gestionando es el Sector Industrial "S1" en Zaldibar:

Polígono "Goitondo Beheko Lau" de Mallabia

- Superficie bruta del Polígono: 168.252 m²
- Superficie propiedad pública: 3.376 m²
- Superficie propiedad privada: 164.876 m²
- Superficie de parcela útil total: 54.645 m²



- Superficie ocupación total: 40.984 m²
- Superficie bruta propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 129.321 m²
- Superficie ocupación propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A": 31.500 m²

Dentro de la labor comercial, se ha continuado dando el servicio de información sobre la marcha del Polígono Goitondo a los interesados en desarrollar su actividad industrial en él.

Sector Industrial "S1" de Zaldibar

Como parámetros urbanísticos básicos que regulan el Sector Industrial "S1" de Zaldibar, señalaremos los siguientes:

- Superficie bruta del Polígono: 92.500 m²
- Superficie de parcela útil total: 55.000 m²
- Superficie ocupación total: 33.000 m²
- Equipamiento: 25.000 m²
- Red viaria y peatonal: 12.500 m²
- Superficie de parcela útil propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 17.394 m²
- Superficie de ocupación propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 10.436 m²
- Ocupación: 64,66 %
- N° Empresas: 7
- Trabajadores: 72

Ubicación	Superficie	Ocupación	N° Empresas	N° Trabajadores
PARCELA PD1 y PD2	8.333 m ²	100 %	1	32
PARCELA PB1	3.259 m ²	0 %	0	0
PABELLON INDUSTRIALDEA	5.500 m ²	94 %	7	40
TOTAL	17.092 m ²	64,66%	8	72

OCUPACIÓN DEL POLÍGONO

94% de ocupación del pabellón construido en la parcela C.4 en Zaldibar, quedando por adjudicar la parcela libre también en Zaldibar de 3.259 m².

INVERSIONES

Las inversiones que se han materializado a lo largo del 2008 se han centrado en la finalización de la ejecución del pabellón de 13.828 m² de la Parcela P-3 del polígono de Goitondo Beheko Lau.



MOROSIDAD

Debido a esta crisis económica, que abarca prácticamente todos los campos, ya se han tenido reuniones con varias empresas para tratar los posibles impagos que pudieran surgir. De momento no se ha producido ningún caso, pero viendo la perspectiva que hay de cara al 2009 se prevé que aparezcan sobre mayo-Junio del 2.009 y con final indefinido.

TESORERÍA

Al 31 de diciembre de 2008 se cuenta con una tesorería de 99.354,80 euros en entidades bancarias y un crédito en cuenta corriente concedido por SPRILUR, S.A. a MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A. hasta un límite de 10.000.000 euros, de los que se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2.008 de 8.538.919,83 euros. El plazo que se establece para la cancelación de dicha cuenta de crédito es de 7 años, a contar desde la fecha de la firma del contrato de crédito en cuenta corriente de fecha 15 de noviembre de 2.007 y cuya fecha de vencimiento es el 15/11/2014.

RESULTADOS

El beneficio después de impuestos del ejercicio 2.008 es de 24.535,72 euros. La propuesta de distribución de resultados a presentar ante la Junta de Accionistas, sería de un 10% a Reserva Legal (2.453,57 euros) y el resto a compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores (22.082,15 euros).

PERSPECTIVAS 2009

Con respecto al Polígono de "Goitondo Beheko Lau" de Mallabia, el plan de actuación para el 2009 se centra fundamentalmente en la comercialización de los pabellones de la parcela P.3 del polígono Goitondo Beheko Lau, así como en la venta de la parcela urbanizada del polígono Solozabal de Zaldibar.

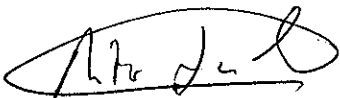
Todas las inversiones serán financiadas mediante la cuenta de crédito abierta con SPRILUR, S.A.

A lo largo de este año se pretende continuar con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad una vez obtenida la certificación de calidad ISO 9001 en el año 2007.



HOJA DE FIRMAS

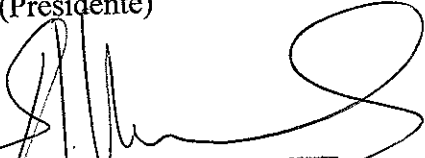
Las cuentas anuales e informe de gestión de Mallabiako Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 11 de marzo de 2009.



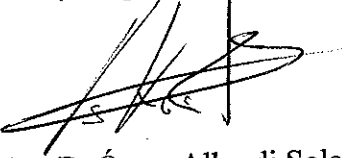
Fdo.: D. Aitor Loiola Zinkunegi
(Presidente)



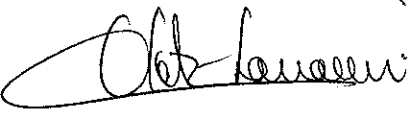
Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)



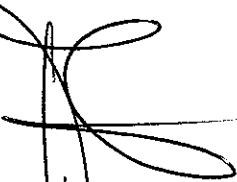
Fdo.: D. Ignacio Villanueva Muñoz
(Secretario)



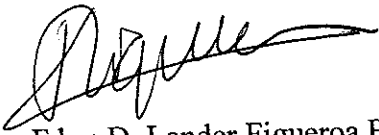
Fdo.: D. Óscar Alberdi Sola
(Vocal)



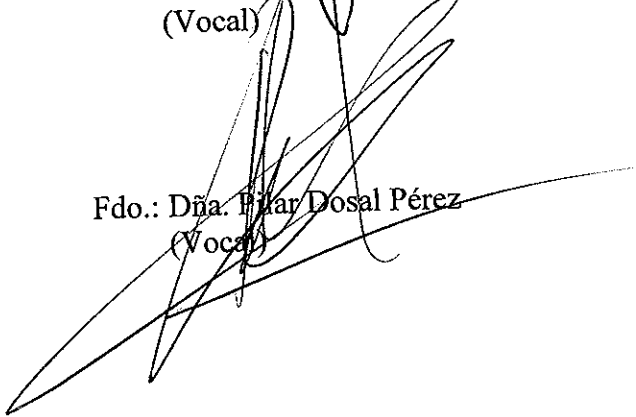
Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregi
(Vocal)



Fdo.: D. José Ignacio Izurieta Mendieta
(Vocal)



Fdo.: D. Lander Figueroa Bilbao
(Vocal)



Fdo.: Dña. Pilar Dosal Pérez
(Vocal)



Fdo.: D. Carlos Totorica Izaguirre
(Vocal)

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables y criterios de valoración, explicados en la correspondiente nota de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Los presupuestos aprobados para el ejercicio 2008 fueron elaborados considerando el tratamiento contable de las operaciones conforme a los criterios contables vigentes en el ejercicio anterior, por lo que, con objeto de facilitar la comparación entre las cifras presupuestadas y las realizadas, éstas últimas corresponden con las que resultarían de la aplicación, fundamentalmente, de los criterios contables anteriores, y por tanto pueden diferir de las correspondientes a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2008.

1- PRESUPUESTO DE CAPITAL

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
INVERSIONES				
. RECURSOS APLICADOS EN EL EJERCICIO	12.028	311.496	(299.468)	(2.490)
. INMOVILIZADO MATERIALES	1.635.219	529.225	1.105.994	68
. CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO PLAZO	960.000	---	960.000	100
. AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	741.638	529.286	212.352	29
TOTAL INVERSIONES	3.348.885	1.370.007	1.978.878	59
FINANCIACIÓN				
. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	---	(20.740)	20.740	100
. DEUDAS A LARGO PLAZO	879.599	1.389.622	(510.023)	(58)
. ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPADO A CORTO DE INMOVILIZADO	2.469.286	1.125	2.468.161	100
TOTAL FINANCIACIÓN	3.348.885	1.370.007	1.978.878	59

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
DOTACIONES				
. TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	2.469.286	62.489	2.406.797	97
. GASTOS DE PERSONAL	60.645	60.597	48	---
. AMORTIZACIONES	103.133	102.733	400	---
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	41.427	48.951	(7.524)	(18)
. GASTOS FINANCIEROS	349.745	414.251	(64.506)	(18)
. GASTOS EXTRAORDINARIOS	---	6.633	(6.533)	(100)
TOTAL DOTACIONES	3.024.236	695.509	2.328.727	77
RECURSOS				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.909.075	253.390	2.655.685	91
. INGRESOS FINANCIEROS	---	7.596	(7.596)	(100)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	---	18.948	(18.948)	(100)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	---	1.391	(1.391)	(100)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	115.161	414.184	(299.023)	(260)
TOTAL RECURSOS	3.024.236	695.509	2.328.727	77

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Inmovilizado material

- Anticipos e Inmovilizado en curso (Polígono Goitondo en Mallabia):
S/ Presupuesto: 1.635.219 euros.

Endeudamiento a largo plazo

- Cancelación o traspaso al corto plazo de empresas del grupo:
S/ Presupuesto: 960.000 euros.
- Deudas a largo plazo de empresas del grupo:
S/ Presupuesto: 879.599 euros.

Gastos financieros

- De empresas del grupo:
S/ Presupuesto: 349.745 euros.

Ingresos de explotación

- Ventas:
S/ Presupuesto: 2.543.365 euros.
- Arrendamientos de pabellones:
S/ Presupuesto: 365.710 euros.

Ingresos financieros

- Otros ingresos financieros:
S/ Presupuesto: 0 euros.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Inmovilizado material

- Anticipos e Inmovilizado en curso (Polígono Goitondo en Mallabia):
S/ Real: 529.225 euros.

Los importes invertidos en el ejercicio 2.008 han sido menores a los presupuestados como consecuencia de que las obras presupuestadas para su realización en el 2.008 no han sido acometidas en su totalidad. Si bien, se han finalizado las obras de edificación y urbanización complementaria de la parcela P.3 en el Polígono "Goitondo Beheko Lau" en Mallabia, se contemplaba la compra de una parcela urbanizada así como otras inversiones en dicho Polígono que no se han llevado a cabo en el 2.008.

Endeudamiento a largo plazo

- Cancelación o traspaso al corto plazo de empresas del grupo:
S/ Real: 0 euros.
- Deudas a largo plazo de empresas del grupo:
S/ Real: 1.389.622 euros.

A pesar de acometer menos inversiones que las previstas, debido a que se ha vendido menos de lo presupuestado, ha sido necesario disponer de mayor financiación para la realización de las mismas.

Gastos financieros

- De empresas del grupo:

S/ Real: 414.251 euros.

Debido a que se ha dispuesto de más financiación que la presupuestada se ha originado mayor devengo de intereses de los presupuestados .

Ingresos de explotación

- Ventas:

S/ Real: 0 euros.

- Arrendamientos de pabellones:

S/ Real: 253.390 euros.

Dado que las inversiones no se han realizado al ritmo previsto, no han sido posible las ventas presupuestadas.

Ingresos financieros

- Otros ingresos financieros:

S/ Real: 7.596 euros.

No se habían presupuestado los ingresos financieros devengados en las entidades financieras por las cuentas corrientes.